



Dato 3. januar 2023

Sagsnr. 22-011331
Doknr. 22-011331-1

Handleplan for billige boliger

Den 27. oktober 2021 træf Byrådet følgende beslutning:

"Byrådet giver forvaltningen til opgave at udarbejde et forslag til handleplan for, hvordan Roskilde kommune konkret kan imødekomme behovet for billige boliger inden for eksempelvis tre år.

Det ønskes at handleplanen tager udgangspunkt i en analyse af, hvordan antallet af billige boliger har udviklet sig i Roskilde kommune over de seneste fire år, og derudfra en prognose over hvilken udviklingen der kan forventes, hvis hidtidig praksis fortsættes uændret. Handleplanen må om muligt gerne beskrive mere end ét scenarie mht metodevalg for løsningsmuligheder"

Generelt gælder det, at en kommune ikke kan engagere sig i boligforsyningen, medmindre der er særskilt lovhjemmel. Kommunens muligheder er derfor begrænset til tiltag, som følger af lovgivningen.

I det følgende beskrives først behovet for "billige boliger", udviklingen over de senest fire år og forventningerne til de kommende år. Dernæst redegøres for de muligheder, som kommunen har for at påvirke antal og størrelse af boliger.

1. Behovet for "billige boliger"

Definition af "billige boliger"

Den 27. oktober 2021 godkendte Byrådet også, at "kommunen fremadrettet tager udgangspunkt i anbefalingerne med henblik på at sikre gode, billige boliger". Anbefalingerne dateret 21. september 2021 vedlægges som bilag 1.

I anbefaling nr. 2 defineres gode, billige boliger som:

"boliger for en person med en månedlig bruttohusleje, inkl. forbrug, på 3.500-4.000 kr. og et minimumsareal på netto 17 m² (svarende til brutto 32 m²). Beløb er i 2021-niveau.



For boliger med to værelser og et nettoareal på ca. 30 m² (svarende til ca. 50 m² brutto) bør bruttohusleje inkl. forbrug udgøre ca. 5.000 kr. Beløb er i 2021-niveau.

Huslejeniveauerne forudsætter, at lejerne ikke får yderligere udgifter i forbindelse med indflytning, fx opsætning af vægge eller indkøb af hårde hvidevarer. Alternativt skal udgifter hertil fratrækkes i de anførte huslejeniveauer."

Landsbyggefonden laver hvert år en huslejestatistik for almene boliger. I statistikken for 2021 var der i Roskilde Kommune 611 almene familieboliger (dvs. almene boliger ekskl. ældreboliger og ungdomsboliger) på under 50 m². Medianhuslejen var på 3.961 kr. pr. mdr. med en 10 % fraktil på 2.868 kr. pr. mdr. og en 90 % fraktil på 4.621 kr. pr. mdr. Derudover eksisterer der ikke opgørelser over huslejeniveauet/boligudgiften i private boliger.

Kommunen har kun mulighed for at påvirke boligstørrelsen, ikke huslejeniveauet. I det følgende defineres en "billig bolig" derfor som en bolig på max 50 m² bruttoareal.

Behovet for billige boliger

Det er ikke muligt at opgøre behovet for billige boliger i kommunen, men behovet er stort. Fx oplyser Boligselskabet Sjælland, at de har over 20.000 personer stående opskrevet til en 1-2 værelses lejlighed.

Af kommunens boligudbygningsplan 2022, side 3, fremgår følgende om behovet:

"Roskilde Kommune er et attraktivt sted at bosætte sig. Alene det seneste år er kommunen vokset med 495 nye borgere, og væksten ser ud til at fortsætte et stykke ud i fremtiden. Stigningen i befolkningen øger efterspørgslen på nye boliger. For at indfri dette behov, arbejdes der både for at fortætte eksisterende byer og udvikle nye boligområder. (...)

Samtidig med befolkningstilvæksten sker der en demografisk ændring med flere ældre og flere enlige. Derfor er der behov for nye boligtilbud, som muliggør, at ældre og enlige kan flytte i mindre boliger. Det kan samtidig frigive større huse, som familier kan flytte ind i. Parallelt med denne udvikling er lejeboliger noget, som flere og flere søger i retning af. Ligesom at seniorerne ønsker sig mindre og vedligeholdelsesfrie boliger til deres tredje alder."

I forhold til kommunens behov for at kunne anvise boliger til borgere på henholdsvis den boligsociale venteliste og ventelisten for boliger med lette adgangsforhold, er der konstant ca. 200-250 borgere på venteliste. Flere borgere har stået på ventelisterne i over et år. Bliver der behov for at

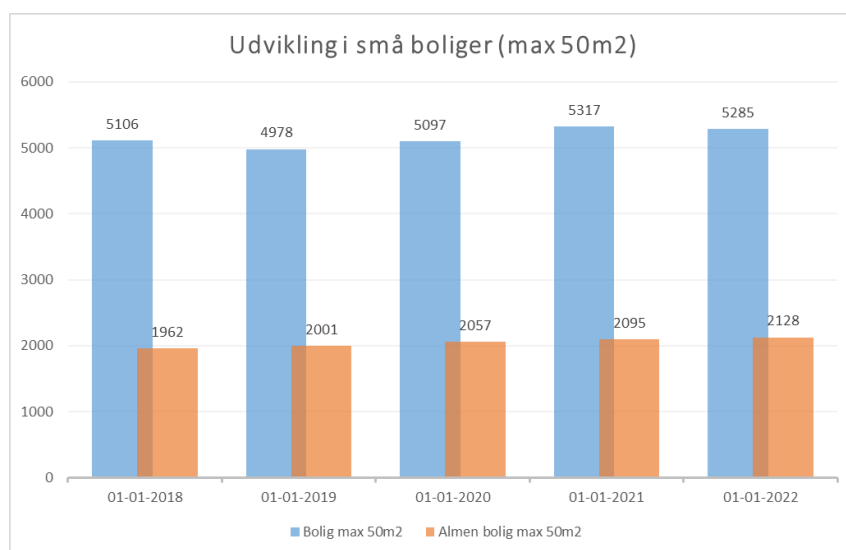
skaffe varige boliger til flygtninge, vil antallet af borgere på ventelisterne stige yderligere.

2. Udviklingen i antallet af billige boliger

I de senere år er der blevet nedlagt et større antal små almene boliger i forbindelse med renovering af almene bygninger og sammenlægning af små utidssvarende boliger. Dette mere end opvejes dog af, at der i samme periode er opført en række nye almene boliger på under 50 m². Det samlede antal almene boliger under 50 m² er således steget i perioden, som det ses i figuren nedenfor.

Roskilde Kommune har de seneste år oplevet en betydelig boligudbygning, og de almene boliger har de i perioden 2018-2022 udgjort fra 20-24 % af de ny-opførte boliger. Samlet set har Roskilde Kommune i 2022 22 % almene boliger.

Følgende figur viser for de seneste fire år, dels antallet af almene boliger på max 50 m² i kommunen, dels antallet af alle boliger uanset ejerform (dvs. inkl. almene boliger) på max 50 m² i kommunen:



Note: "Boliger max 50 m²" omfatter alle boliger, som har status som helårsbeboelse, og hvortil der er krav om personmelding ("bopælspligt"), inkl. almene boliger.

Som det fremgår af figuren har den samlede udvikling i boliger på max 50 m² – bortset fra et mindre dyk i 2019 – været nogenlunde konstant med en lille stigende tendens samlet set. For de almene boliger på max 50 m² er der tale om en konstant stigning i perioden.

Som bilag 2 og 3 vedlægges kortbilag, hvoraf fremgår procentandel og faktiske tal for henholdsvis boliger på max 50 m² og almene boliger på max 50 m² fordelt geografisk ift. kommunens skoledistrikter.



3. Prognose for antallet af billige boliger

Følger den fremtidige udvikling i antallet af boliger på max 50 m2 tidligere års udvikling, vil antallet være svagt stigende.

Af boligudbygningsplanen for 2022, side 3, fremgår følgende omkring udviklingen i antallet af boliger (ikke kun små boliger):

"Frem imod 2026 vil der gennemsnitligt blive bygget knap 600 nye boliger om året. (...)

I boligudbygningsprognosen for 2022-2026 er der indarbejdet flere områder til nye almene boliger som følge af byrådets strategi for at etablere flere billige boliger til økonomisk vanskeligt stillede borgere."

Andelen af almene boliger vil være 19 % i perioden.

Byrådets beslutning om en målsætning på 10 % små billige boliger, jf. nærmere nedenfor, vil således antageligt påvirke en række af de planlagte projekter, som fortsat befinder sig i en forhandlingsfase, mens der for en række af projekterne allerede er indgået bindende aftaler mv., som ikke gør det muligt at indarbejde kravet om de 10 % små boliger. Kravet forventes dog inden for nogle år at påvirke udviklingen, så der hvert år forholdsmæssigt etableres betydeligt flere små boliger i Roskilde Kommune.

4. Kommunens muligheder for at påvirke antallet af billige boliger

Som anført har kommunen kun mulighed for at påvirke boligstørrelsen, ikke huslejeniveauet. En bolig på få m2 vil alt andet lige have en mindre husleje end en større bolig, men der er ingen garanti for, at en bolig på få m2 får en husleje svarende til definitionen anført i pkt. 1. En huslejes størrelse afhænger af udbud og efterspørgsel og af lejelovgivningen og almenlejeloven.

Kommunens muligheder for at påvirke boligstørrelse og antallet af billige boliger består i kommunens lokalplanarbejde, salg af kommunale grunde, almene boliger, nedlæggelse af boliger, og arbejdet med boliger uden persontilmelding ("tomme boliger"). I det følgende gennemgås mulighederne hver for sig, og relevante anbefalinger fra bilag 1 vil blive citeret.

4.1 Lokalplanarbejde

Af anbefaling nr. 6 fremgår: *"I lokalplaner bør boligstørrelsen på byggerier reguleres, så der både opføres store og små boliger (dvs. gode, billige boliger) i hele kommunen"*.



Når en grundejer henvender sig mhp. nybyggeri, indgår forvaltningen i drøftelser med grundejer om byggeriet, herunder boligstørrelserne, på baggrund af en vurdering af det konkrete projekt og området i øvrigt.

4.2 Grundsalg

Af anbefaling nr. 7 fremgår: *"Ved kommunalt støttet byggeri (almene boliger) eller ved byggeri på grunde, som kommunen sælger, bør der ved nybyggeri som udgangspunkt opføres mindst 10 % gode, billige boliger med et nettoareal på ca. 17 m² (svarende til brutto ca. 32 m²)."*

Kommunen kan lovligt i forbindelse med et grundsalg fastsætte et vilkår om, at 10 % af de nyopførte boliger skal have et bruttoareal på 32 m². Kommunen har imidlertid ikke mulighed for at påvirke huslejeniveauet.

Et vilkår om 10 % boliger på 32 m² bruttoareal vil alt andet lige påvirke markedsprisen ved grundsalget. Derudover skal der tages højde for planfaglige vurderinger af fx parkeringsforhold, hvis der ikke i forbindelse med lokalplanprocessen har været indtænkt 10 % boliger på 32 m².

Det er således en mulighed at fastsætte et vilkår om boliger med en vis størrelse, men det er bedst at indtænke dette allerede i et forudgående lokalplanarbejde, så de nødvendige planmæssige hensyn kan varetages inden et grundsalg.

4.3 Almene boliger – 10% boliger med bruttoareal på 32 m²

Anbefaling 7 om 10 % boliger med et bruttoareal på 32 m² citeret ovenfor gælder også for nyt alment byggeri.

Boligorganisationerne i Roskilde Kommune er ultimo 2021 og primo 2022 orienteret om kommunens anbefalinger om gode, billige boliger.

Anbefalingerne er endnu ikke slået fuldt igennem, idet flere forhandlinger med almene grundejere har været gennemført inden vedtagelsen af anbefalingerne. Men anbefalingen vil indgå i det fremadrettede arbejde, og som udgangspunkt stilles der i nye lokalplaner krav om 25 % almene boliger. En del af disse etableres så som små billige boliger med et bruttoareal på 32 m², så der som udgangspunkt samlet set vil være 10 % små billige boliger, idet den præcise størrelse og det nærmere omfang af små boliger vil afhænge af en konkret vurdering.

4.4 Almene boliger – ny tilskudsordning til nybyg og huslejenedsættelse

Der er i 2022 trådt en ny lovpakke i kraft, hvor der er afsat statslige midler svarende til tilskud på 400.000 kr. pr. bolig til etablering af almene



familieboliger til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne, herunder borgere i hjemløshed.

Tilskud forudsætter, at boligerne har et bruttoareal på max 55 m², at der højst gives tilskud til 20% af boligerne i en boligafdeling, at kommunen har udarbejdet en plan for bekæmpelse af hjemløshed, og at boligerne ikke etableres i et udsat boligområde eller forebyggelsesområde.

Det er kommunen, der ansøger om tilskuddet, og kommunen vil have 100% anvisningsret til disse boliger.

Forvaltningen vil i de årlige styringsdialogmøder med de almene boligselskaber sætte fokus på denne mulighed.

Derudover indeholder lovpakken en mulighed for at søge om midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger, der anvises til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne, herunder borgere i hjemløshed.

Der kan opnås tilskud på 15.000 kr. årligt pr. bolig i en fireårig periode, hvorefter tilskuddet nedtrappes over fem år.

Tilskud forudsætter en husleje før tilskuddet på mellem 4.500-5.000 kr. om måneden eksklusiv forbrug, at kommunen har udarbejdet en plan for bekæmpelse af hjemløshed, og at boligerne ikke etableres i et udsat boligområde eller forebyggelsesområde.

Forvaltningen vil i 2023 fremlægge udkast til strategi for hjemløse med henblik på politisk stillingtagen.

4.5 Nedlæggelse af boliger – nedrivning, sammenlægning mv

Af anbefaling nr. 8 fremgår: "Sammenlægningen af små boliger bør forudsætte en konkret, individuelt begrundet ansøgning om sammenlægning. Her bør der blive taget hensyn til boligsammensætningen i bebyggelsen og nærområdet. For hver billig bolig, der nedlægges, bør der etableres minimum en god, billig bolig i et eksisterende eller nyt byggeri."

I henhold til lov om boligforhold § 3 er det ikke tilladt at nedlægge en privat bolig uden byrådets samtykke. Det gælder uanset, om nedlæggelsen sker ved nedrivning, sammenlægning eller omdannelse. Byrådet kan imidlertid kun nægte godkendelse af en sammenlægning, hvis den nye bolig har et bruttoetageareal på over 130 m².

I de sidste fire år har der været ca. 35 sager om sammenlægning af boliger, hvor den nye bolig er under 130 m². For disse sager skal der gives tilladelse til nedlæggelse, og dette er sket administrativt efter delegation.



Derudover er der i samme periode ved politisk beslutning givet tilladelse til at nedlægge ca. 25 boliger. Kun tre af disse sager har involveret nedlæggelse af en bolig på max 50 m².

Der er således yderst begrænsede muligheder for at bevare mindre boliger ved at nægte nedlæggelse. Derudover søges der ofte om nedlæggelse pga. et ønske om opførelse af ny bolig, reovering af nuværende boliger o.l. Sager om nedlæggelse af boliger vil også fremover blive forelagt politisk i overensstemmelse med nuværende praksis, så der kan tages stilling i hver enkel sag.

Hvad angår sammenlægning af almene boliger, må kommunen nu (siden 2020) kun godkende sammenlægninger, hvis boligerne er beliggende i et udsat boligområde, og de efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m².

4.6 Boliger uden persontilmelding ("tomme boliger")

I henhold til lov om boligforhold § 5 skal en ledigbleven bolig, der hidtil har været anvendt til helårsbeboelse, fortsat benyttes til helårsbeboelse.

Kommunen samkører folkeregistret og BBR med henblik på at konstatere, hvilke boliger der står uden persontilmelding ("tomme boliger"). Der kan være flere legale årsager til, at en bolig står uden persontilmelding, fx at den er sat til salg, at der endnu ikke er meldt adresseændring, at boligen er under reovering mv. Men der eksisterer også boliger, som ikke har en legitim grund til at stå uden persontilmelding.

Det er muligt at sortere boliger uden persontilmelding på boligstørrelse. Det vil derfor være muligt for kommunen at prioritere arbejdet således, at sager med små boliger på fx max. 50 m² sagsbehandles først mhp., at disse hurtigst muligt kommer tilbage på boligmarkedet.